

인천지방법원 부천지원 2014. 5. 29 선고 2013가합4530 판결 [임차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2015. 8. 25 선고 2014나2019729 판결

인천지방법원 부천지원 2014. 5. 29 선고 2013가합4530 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2014. 4. 24.

판결 선고 2014. 5. 29.

주문

1. 피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청구 취지

주문과 같다.

이 유

1. 당사자 주장의 요지

가. 원고

피고는 2008. 4.경 원고 및 C에게 파주시 D 소재 지상 6층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다.) 중 1층 101호(이하 '이 사건 점포'라 한다.)를 임대차보증금 3억 원에 임대(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다.)한 임대인이다. 그런데 위 점포가 2013. 4. 22. 공매절차에서 제3자에게 매각되는 바람에 피고의 임대차목적물 사용·수익채무가 이행불능으로 되어 임대차계약이 종료되었다. 따라서 피고는 공동임차인이자 C로부터 임대차보증금반환채권을 양수한 원고에게 위 임대차보증금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 임대차계약의 임대인은 피고가 아니라 소외 주식회사 명지건설(이하 '명지건설'이라 한다.)이므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2. 판단

가. 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 계약의 당사자로 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정해야 하고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질·내용·목적·체결 경위 등 그 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약 당사자로 이해할 것인가에 의하여 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다83199, 83205 판결 등 참조).

나. 갑 제3, 4호증의 각 기재에 의하면 ① 2008. 4.경 이 사건 점포에 관하여 임대인을 명지건설, 임차인을 원고 및 C(이하 위 두 사람을 '원고 등'이라 한다.), 임대차보증금을 3억 원, 월 차임을

100만 원으로 정한 임대차계약서(갑 제3호증, 이하 '이 사건 임대차계약서'라 한다.)가 작성된 사실,
② 위 매매계약서가 작성될 즈음인 2008. 4. 14.경 이후에는 명지건설이 이 사건 점포의 등기부상
소유자로 등재되어 있었던 사실은 인정된다.

다. 그러나 갑 제1, 2, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다.), 을 제4호증의 각 기재,
증인 E의 증언 및 피고에 대한 일부 본인신문결과(뒤에서 배척하는 부분 제외)에 의하면 다음의
사실을 인정할 수 있다.

1) 명지건설은 2006. 8. 7. 강제경매절차를 통해 이 사건 건물을 매수하고 같은 날 소유권이전등기를
마쳤다. 그 후 의사인 피고는 이 사건 건물에서 병원을 운영할 목적으로 2007. 10. 5.
명지건설로부터 위 건물 중 1층(101호, 102호, 103호), 3층(301호) 및 4층(401호)을 매수하였고,
2007. 10. 17. 위 부분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 위와 같이 이 사건 건물 중 일부를 매수한 피고는 2007. 12. 27. 약사인 원고 등과 위 건물 중
1층에 위치한 이 사건 점포에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고 등, 임대차보증금을 5억 원, 월
차임을 100만 원으로 정하되 아래와 같은 특약사항을 기재한 임대차계약서(이하 '최초
임대차계약서')를 작성하였다.

○ 특약사항

① 약국 개설 조건이며, 부가세는 별도임

② 월차임은 개원 후 매 1년 도래시마다 산정하기로 하며, 재산정 기준은 약국에서 수용하는 기준일
기준으로 직전 6개월 평균 조제내역이 월 100건 단위 초과시 월 차임 100만 원씩 증액하기로 하며,
증액할 수 있는 최고 한도는 500만 원까지로 한다.

③ 임대인은 임대차보증금에 대한 전세권설정에 협조하기로 한다.

④ 동 건물 내에 약국 개설 불허가시, 동 건물 전면 주차장 부지에 약국 개설을 할 수 있으며, 소요되는
비용은 임차인의 부담으로 한다.

⑤ 약국 독점 보장하기로 한다.

3) 그러나 이 사건 점포의 소유자인 피고가 이 사건 건물에서 병원을 운영하고 있어 약사법에 저촉될
우려가 있다는 이유로 관할 보건소로부터 원고의 약국 개설등록이 지연되자, 피고는 원고에게 위

점포의 소유자를 변경한 후 임대차계약을 다시 체결할 것을 제안하였다. 그에 따라 피고가 2008. 4. 14. 명지건설과의 매매계약해제를 원인으로 이 사건 점포에 관한 자신 명의의 소유권이전등기를 말소하여 다시 명지건설 앞으로 등기부상 소유권이 회복된 후 이 사건 임대차계약서가 새로이 작성되었다.

4) 이 사건 임대차계약서의 내용은, 임대차보증금을 기존의 5억 원에서 3억 원으로 감액하고, 특약사항으로 "⑥ 약국개설불허가시 내부인테리어 공사비용은 부가세 산정기준으로 보상해주기로 한다. ⑦ 약국 개설 1년 후 직전 6개월 평균 조제내역이 월 300건을 초과할 경우 보증금 2억 원을 증액하기로 한다."는 것을 추가하는 것 외에는 위 2)항에서 본 최초 임대차계약서에 기재된 내용과 거의 동일하다.

5) 이 사건 임대차계약서는 원고(C의 명의 부분에 관하여는 그로부터 위임을 받았던 것으로 보인다.), 피고 및 명지건설의 위임을 받은 E이 참석한 가운데 이 사건 건물 4층에 있는 피고의 진료실에서 작성되었는데, 계약서의 대부분의 내용은 원고와 피고가 협의하여 결정하였고, 이후 임대차계약서의 원본을 원고 및 피고가 보관하였다.

6) 피고는 최초 임대차계약 체결일인 2007. 12. 27. 원고로부터 계약금 5,000만 원을 지급받았고, 이 사건 임대차계약이 체결된 후인 2008. 5. 27.에도 원고로부터 임대차보증금 명목으로 9,000만 원을 수령하였다. 한편 C가 2008. 4. 11. 명지건설 명의의 계좌에 나머지 임대차보증금 1억 6천만 원을 송금하였는데, 위 돈은 피고의 대출금 변제에 사용되었다.

7) 피고는 2009. 12.경부터 2012. 5.경까지 원고로부터 차임을 직접 송금받기도 하였고, 2011년 말경 및 2012년경 이 사건 임대차계약상 특약에 따른 보증금·차임증액 사유가 되는지 여부를 확인하기 위해 원고로부터 이 사건 점포의 월별 조제내역을 받아보기도 하였다.

라. 위 다.항 기재 인정 사실에 나타난 이 사건 임대차계약의 체결 경위와 이 사건 건물의 실질적인 소유 및 권리 관계, 임대차보증금과 차임의 지급 내용 등에 비추어 보면, 원고 등은 약국 개설등록을 하기 위하여 이 사건 임대차계약서에 명지건설을 임대인으로 기재하는 한편, 피고의 자력과 직업, 피고가 이 사건 건물에서 병원을 운영하는 점 등을 고려하여 피고를 실질적인 임대인으로 이해하고 이 사건 임대차계약을 체결하였을 것으로 판단된다. 따라서 이 사건 임대차계약의 임대인은 피고라고

보아야 하고, 을 제2, 5호증의 각 기재와 일부 피고 본인신문결과만으로는 이를 뒤집기 어렵다.

마. 나아가 갑 제4 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 명지건설의 채무불이행으로 인해 이 사건 점포에 대한 공매절차가 개시되었고, 위 공매절차에서 제3자인 김혜진이 2013. 4. 22. 위 점포의 소유권을 취득한 사실, 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 이유로 피고에게 임대차보증금반환을 청구한 사실, 한편 원고는 2013. 11.경 공동임차인 C로부터 임대차보증금반환채권과 관련한 일체의 권리를 양수받았고 양도인 C는 이러한 사실을 피고에게 통지한 사실 등을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고에게 위 임대차보증금 3억 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2013. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

재판장판사윤상도

판사임동한

판사조아라